Die rechtliche Stellung von Gebäuden, die nach § 95 BGB. nicht Bestandteile des Grund und Bodens sind, auf welchem sie stehen. Sind sie im Sinne des bürgerlichen Rechts bewegliche oder unbewegliche Sachen?

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

AGAD

eingereicht von

Werner Augustin

Regierungsreferendar an der Kgl. Regierung zu Kassel.

Borna-Leipzig

Buchdruckerei Robert Noske

1906.

Seinen Eltern.

Kassel, Weihnachten 1906.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41535720_0110

Inhaltsverzeichnis.

Seite

I. Einleitung. Terminologie des BGB., der ZPO. und KO. 1

II. Finden auf derartige Gebäude die Vorschriften des BGB. über bewegliche Sachen oder über Grundstücke Anwendung?

a) Im allgemeinen 2

b) Besondere Fälle 7

1. Die am 1. 1. 1900 errichteten Gebäude 7

2. Gebäude, die auf Grund eines Erbbaurechts errichtet sind 8

3. Einfluß der Zubehöreigenschaft 11

4. Anwendbarkeit einzelner Vorschriften über Grundstücke auf Gebäude 14

c) Durchführung des unter a gefundenen Grundsatzes im einzelnen 16

III. Unterliegen derartige Gebäude der Zwangsvollstreckung in das bewegliche oder in das unbewegliche Vermögen? 21

a) Im allgemeinen 21

b) Praktische Durchführung 24

IV. Gelten für derartige Gebäude die Sonderbestimmungen, welche die ZPO. und KO. für Grundstücke, unbewegliche Sachen und unbewegliche Gegenstände enthalten? 27

V. Schluß 30

Literaturverzeichnis.

Albrecht, Die rechtliche Behandlung der Sachen des § 95 BGB. Inaugural-Dissertation. Luckenwalde 1902.

Bekker, Über die natürliche Beschaffenheit der Objekte unseres Sachenrechts in den Sitzungsberichten der Akademie der Wissenschaften. Berlin 1898.

Bernhardi, Handwörterbuch zum BGB. 2. Aufl. Berlin 1899.

Biermann, Das Sachenrecht des BGB. 1903.

Biermann, Superficies solo cedit. In Iherings Jahrbüchern Bd. 34 S. 169 ff. Jena 1895.

Boehm, Das Reichsgrundbuchrecht. Hannover 1898.

Buhl, Das Recht der beweglichen Sachen. Berlin 1901.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. 3. Aufl. Berlin 1901.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. Jena 1901. Tübingen-Leipzig 1900.

Dernburg, Das bürgerliche Recht. Halle 1902.

Eck, Vorträge über das Recht des BGB. Berlin.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. 1. 1900.

Enneccerus-Lehmann, Das bürgerliche Recht. Marburg 1901.

Fischer-Henle, Handausgabe des bürgerlichen Rechts. München 1901.

Fischer-Schäfer, Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Berlin 1902.

Fischer, Grundbuchrecht. Berlin 1902.

Gaupp-Stein, Kommentar zur ZPO. 5. Aufl. Tübingen-Leipzig 1902.

Gierke, Die Bedeutung des Fahrnisbesitzes. Jena 1897.

Golde, Bestandteile und Zubehör. Dissertation. Jena 1901.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch. 2. Aufl. Berlin 1901.

Hölder, Kommentar zum allgemeinen Teil des BGB. München 1900.

Jaeckel, Kommentar zum Reichsgesetz betreffend die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Berlin 1901.

Küntzel, 2. Lesung des Entwurfs des BGB. Berlin 1897.

Matthiaß, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. 3. Aufl. Berlin 1900.

Meyer, Herbert Dr., Die rechtliche Natur der nur scheinbaren Bestandteile eines Grundstücks. Breslau 1905.

Mugdan, Die Materialien zum BGB. Bd. 3. Berlin 1899.
Neumann, Handausgabe des BGB. 3. Aufl. Berlin 1902.
Niedner, Kommentar zum Einführungsgesetz des BGB. Berlin 1899.
Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht. 2. Aufl. Berlin 1900.
Oertmann, Erbbaurecht und hypothekarische Belastung im Archiv für bürgerliches Recht. Bd. 20. Berlin 1902.
Pasch, Bestandteile und Zubehör. Dissertation. Berlin 1900.
Planck, Kommentar zum BGB. 2. Aufl. Berlin 1898 und 1902.
Petersen-Unger, Kommentar zur ZPO. 4. Aufl. Lahr 1901.
von Sarwey-Bossert, Kommentar zur Konkursordnung. 4. Aufl. 1901.
Scherer, Allgemeiner Teil des BGB. Erlangen 1897.
Scherer, Sachenrecht des BGB. Erlangen 1899.
Schmiel, Die Arten und die rechtliche Stellung der Sachen des BGB. Dissertation. Leipzig 1902.
Seuffert, Kommentar zur ZPO. 8. Aufl. München 1903.
Seuffert, Archiv.
v. Staudinger, Kommentar zum BGB. 2. Aufl. München 1903.
Strohal, Der Sachbesitz nach dem BGB. In Iherings Jahrbüchern Bd. 38 S. 1 ff. Jena 1898.
Struckmann-Koch, Kommentar zur ZPO. 8. Aufl. Berlin 1901.
Sydow-Busch, Die Konkursordnung mit Anmerkungen. 8. Aufl. Berlin 1903.
Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht. 2. Aufl. Paderborn 1902.
Turnau, Die deutsche Grundbuchordnung. 1892.
Windscheid-Kipp, Lehrbuch des Pandektenrechts. 8. Aufl. Frankfurt a. M. 1900.
Wolff, Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzenüberbau. Jena 1901.
Wolff, Kommentar zur Konkursordnung. Berlin 1900.

Die Abkürzungen entsprechen den „Vorschlägen des Deutschen Juristentags für die Art der Anführung von Rechtsquellen, Entscheidungen und wissenschaftlichen Werken“ (Berlin 1905. Guttentagsche Verlagsbuchhandlung)

Das Bürgerliche Gesetzbuch wendet den Begriff „bewegliche Sachen", dagegen nicht den Begriff „unbewegliche Sachen" an. Der Entw. 1 enthielt allerdings diesen Ausdruck in seinem § 781 Abs. 1 und stellte in ihm zugleich eine Bestimmung des Begriffs dahin auf: Unbewegliche Sachen sind die Grundstücke.[1] Indessen hat diese Vorschrift Aufnahme in das Gesetz nicht gefunden, sie ist bereits in der 2. Lesung gestrichen worden. Der Ausdruck „unbeweglich" findet sich nur im Gesetz bei den Vorschriften über die Fahrnisgemeinschaft in den §§ 1551, 1003 und 1971 BGB. Zunächst nicht in Verbindung mit dem Begriff der „Sache", sondern verbunden mit „Vermögen"; sodann ist der damit aufgestellte Begriff des „unbeweglichen Vermögens" nicht als ein allgemeiner für das ganze Gesetz gegeben, vielmehr erhellt aus der im Abs. 2 des § 1551 BGB. sofort hinzugefügten Bestimmung des Umfanges dieses Begriffes mit dem Zusatz „im Sinne dieser Vorschrift", daß es sich lediglich um einen für den Kreis der in Betracht kommenden Vorschriften über die Fahrnisgemeinschaft aufgestellten Begriff dieses Umfanges handelt.[2]

Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt, wo es eine Trennung von Vorschriften für nötig findet, stets gesonderte Vorschriften für „bewegliche Sachen" und „Grundstücke".[3] Es unterscheidet also zwischen Vorschriften für „bewegliche Sachen" und solchen für „Grundstücke". Neben dem Bürgerlichen Gesetzbuche kommen die die Zwangsvollstreckung betreffenden Gesetze in Frage. Das sind in erster Linie die Zivilprozeß-

---

[1]) Planck, Vorbem. z. Abschn. 2 1. Buch Ziff. 5 u. 6 Abs. 2; Bernhardi, Handwörterbuch unter „unbewegliche Sachen". Das HGB. gebraucht sowohl den Ausdruck „unbewegliche Sache" in § 93, als auch den Ausdruck „unbewegliche Gegenstände" in § 207. Die Frage nach ihrer Bedeutung ist Sache der Auslegung jenes Gesetzes.

[2]) Dernburg III § 2 Ziff. 4.

[3]) vgl. die Überschriften der Abschn. 2 u. 4 und der Titel 2 und 3 des Abschn. 3 im 3. Buche.

ordnung und das Reichsgesetz über die Zwangsvollstreckung mit ihren Ein- und Ausführungsgesetzen. Im weiteren Sinne wird man die Konkursordnung hinzurechnen müssen, da auch sie die Befriedigung der Gläubiger bezweckt, und zwar an Stelle der Zwangsvollstreckung im engeren Sinne, welche die Anordnung des Konkurses regelmäßig ausschließt. Von den zuerst genannten Gesetzen kommt dagegen lediglich die Zivilprozeßordnung in Betracht, da sie diejenigen Vorschriften enthält, welche für die Beantwortung unserer Frage auch für jene Gesetze entscheidend sind. Denn sie legt auch für die Zwangsversteigerungsgesetze den Kreis von Vermögensgegenständen fest, auf welche sie Anwendung zu finden haben.

Die Zivilprozeßordnung unterscheidet in grundlegender Weise eine Zwangsvollstreckung in das „bewegliche Vermögen" und eine solche in das „unbewegliche Vermögen". Daneben spricht sie von „Grundstücken" sowohl als auch von „unbeweglichen Sachen", während die Konkursordnung die Begriffe „unbewegliches Vermögen" (§ 47 KO.) und unbewegliche Gegenstände" (§§ 126 und 134 KO.), daneben aber auch „Grundstücke" (§ 14 KO.) verwendet. Danach zerfällt die der Arbeit zugrunde liegende Frage in die folgenden:

Finden auf derartige Gebäude die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über bewegliche Sachen oder über Grundstücke Anwendung?

Unterliegen derartige Gebäude der Zwangsvollstreckung in das bewegliche oder in das unbewegliche Vermögen?

Daran schließt als dritte sich an:

Gelten für derartige Gebäude die Sonderbestimmungen, welche die Zivilprozeßordnung und Konkursordnung für Grundstücke, unbewegliche Sachen und unbewegliche Gegenstände enthalten?

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält weder eine Bestimmung des Begriffes der „beweglichen Sache" noch eine solche des Begriffs der „Grundstücke". Der letztere ergibt sich aber aus § 94 BGB., der sagt: Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstückes gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Daraus folgt: Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist der Grund

und Boden, d. h. ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche; das Grundstück im engeren natürlichen Sinne mit seinen Bestandteilen.[1])

Denn der Begriff des Grundstücks im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs umfaßt nicht nur die wesentlichen Bestandteile, welche § 94 BGB. bezeichnet, und welche nach §§ 93 und 946 BGB. eine eigene Rechtslage während der Dauer ihrer Verbindung weder erlangen noch besitzen können, sondern auch die nicht wesentlichen Bestandteile, wenn und insoweit besondere dingliche Rechte, die an sich möglich sind, an ihnen nicht bestehen. Das ergibt § 95 BGB., der allgemein von den Bestandteilen eines Grundstücks spricht. Das Bürgerliche Gesetzbuch bezeichnet damit das aus diesen Bestandteilen gebildete Ganze als Grundstück.

Dagegen ist nicht eingeschlossen das Grundstückszubehör, obwohl es für den Fall, daß es im Eigentum des Grundstückseigentümers steht und solange seine Zubehöreigenschaft dauert, vom Gesetz in den hauptsächlichsten Beziehungen den nicht wesentlichen Grundstücksbestandteilen gleichgestellt ist.[2]) Denn diese Gleichstellung beruht auf für jeden einzelnen Fall, nicht etwa allgemein gegebener positiver Vorschrift. Daß sie nicht allgemein beabsichtigt ist, ergibt § 97 BGB., der ausdrücklich nur bei beweglichen Sachen die Zubehöreigenschaft entstehen läßt, ohne das geringste davon zu sagen, daß mit ihrem Entstehen dann, wenn die Hauptsache ein Grundstück ist, die Eigenschaft als bewegliche Sache, obwohl sie tatsächlich fortbesteht, rechtlich verloren geht. Es käme, wie Staudinger[3]) mit Recht hervorhebt, auf eine zwecklose Fiktion heraus, wollte man aus der rechtlichen Gleichstellung im einzelnen die Immobiliarqualität im ganzen entgegen der natürlichen Beschaffenheit folgern. Ja, diese Fiktion führt zu irrigen Resultaten: müßte man aus ihr nicht z. B. die Unanwendbarkeit der Eigentumsvermutung aus § 1006 BGB. auf das Grundstückszubehör folgern?[4])

---

[1]) vgl. Turnau-Förster, I. Vorbem. und III Abs. 1.

[2]) vgl. §§ 926, 1031. 1093, 1096, 1120, 1192 u. 1199 BGB.; Turnau-Förster a. a. O. Abs. 3 u. zu § 93 BGB. Ziff. 3; Dernburg III § 4 Ziff. 1; Planck zu § 93 Ziff. 1 u. 2; Windscheid-Kipp I § 139 Anm. 3; Crome I § 58 Ziff. 3a und Anm. 16; Neumann I Vorbem.

[3]) 1. Buch Einleitung zum Abschn. 2 Ziff. 5.

[4]) Gierke a. a. O. S. 36; Turnau-Förster I Vorbem. VIII Abschn. 4;

Ist somit der Begriff des Grundstücks aus dem Gesetze ersichtlich, so folgt aus seiner Gegenüberstellung mit dem Begriff der beweglichen Sache, daß bewegliche Sachen alle diejenigen sind, welche nicht unter den Grundstücksbegriff fallen. Denn die Einteilung der Sachen im Bürgerlichen Gesetzbuch in bewegliche Sachen und Grundstücke ist eine erschöpfende. Eine dritte Art von Sachen, wie Eck und Gierke sie namentlich in den nicht im Eigentume des Grundeigentümers stehenden Gebäuden ihrer natürlichen Beschaffenheit wegen sehen wollen, nämlich „unbewegliche“ neben dem Grundstück, kennt das Bürgerliche G buch nicht.

Das ergibt zunächst die Gegenüberstellung der Vorschriften über den Erwerb und Verlust des Eigentumes an Grundstücken mit den Vorschriften über den Erwerb und Verlust des Eigentumes an beweglichen Sachen und dem Fehlen jedweder derartigen Vorschriften für eine andere Art von Sachen. Nirgends im Gesetz findet sich auch nur ein Hinweis, daß es neben Grundstücken und beweglichen Sachen eine dritte Art von Sachen für das Gesetz gäbe. Seine Entstehungsgeschichte aber läßt deutlich den Willen erkennen, daß die Grundstücke allein unbewegliche Sachen sein sollen, denn jene Bestimmung des Entw. 1 (§ 781 Abs. 1): unbewegliche Sachen sind die Grundstücke – wollte sagen, daß nur die Grundstücke unbewegliche Sachen seien. Das ergeben die Motive (Mugdan III S. 20). Die Bestimmung ist in 2. Lesung nicht etwa deshalb gestrichen, weil sie nicht gebilligt worden wäre, vielmehr deshalb, weil diese Begriffsbestimmung überflüssig sei. Dabei wurde unter Zustimmung der Mehrheit der Kommissionsmitglieder ausdrücklich erklärt, der in ihr zum Ausdruck gebrachte Wille des Gesetzes: nur Grundstücke als unbewegliche Sachen anzusehen und deren Bestimmungen unterworfen wissen zu wollen, werde dadurch erkennbar bleiben, daß man überall im Gesetz den Ausdruck „Grundstücke“ an die Stelle desjenigen der „unbeweglichen Sache“ setzte. Demgemäß ist dieser Ausdruck durch das Wort „Grundstücke“ völlig ausgemerzt worden.[1]) Dieser Wille ist aber im Gesetz durch jene scharfe Gegenüberstellung der Bestimmungen über Grund-

---

Matthiaß I § 42 B c; Gaupp zu § 24 II a; anderer Ansicht Dernburg III § 6 III a; Crome I Anm. 17 zu § 58; Cosack I § 43 Ziff. II, 1.

[1]) Vgl. Mugdan III S. 487; Gierke S. 37; Eck S. 106; Albrecht S. 26.

stücke mit denen über bewegliche Sachen hinreichend klar zum Ausdruck gekommen. Es ergibt sich weiter auch daraus, daß das Immobiliarsachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs völlig auf der Grundbucheinrichtung aufgebaut ist. Diese gilt aber, soweit körperliche Sachen in Frage stehen, nur für Grundstücke im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Wenn manche trotzdem ihrer natürlichen Unbeweglichkeit halber noch andere unbewegliche Sachen neben den Grundstücken anerkennen wollen, so schlagen sie sich meines Erachtens selbst, wenn sie wegen der Unanwendbarkeit der auf dem Grundbuche beruhenden Vorschriften auf sie schließlich doch wieder dazu kommen, in dem hauptsächlichsten Gebiete, in welchem getrennte Vorschriften gegeben sind, im Sachenrecht, die alleinige Anwendbarkeit der Vorschriften über bewegliche Sachen auf jene angeblich unbeweglichen anzuerkennen.[1]) Ohne Not schaffen sich die Vertreter jener Ansicht die Lücke im Gesetz, von der sie sprechen, selbst, indem sie an Stelle des Begriffs der bewegliche Sache wie oben angegeben, in negativ festzustellendem Umfange einen natürlichen Begriff setzen wollen, anstatt von der gegebenen Definition des Grundstücks und der Gegenüberstellung dieses Begriffes mit dem der beweglichen Sache im Gesetz auszugehen. Sie setzen damit zugleich an die Stelle fest umgrenzter Begriffe unsichere.[2]) Denn die

---

[1]) vgl. Biermann in Iherings Jahrbüchern Bd. 34 S. 280 u. 199, sowie Eck S. 106 u. 107. Letzterer erkennt (S. 107) selbst an, daß das Ergebnis seiner Ansicht infolgedessen ein wenig befriedigendes ist. Gierke S. 37; Albrecht S. 26; Bekker, Sitzungsberichte S. 7, 8, 9; vgl. Herbert Meyers a. a. O. interessante historisch-belletristische Studie mit entgegengesetztem Resultat wie der Verfasser.

[2]) Biermann (a. a. O. S. 199) will es darauf ankommen lassen, ob die in Frage stehenden Sachen für die Dauer oder nur zu vorübergehenden Zwecken und Bedürfnissen mit dem Grund und Boden verbunden sind. Im ersteren Falle sollen sie unbewegliche, im letzteren aber bewegliche Sachen sein. Allerdings sei in der rechtlichen Behandlung beider kein großer Unterschied zu erblicken, da auch diese Sachen, soweit sie Immobilien sind, wie bewegliche zu behandeln seien, da ja die Grundbucheinrichtung für sie fehle. Diese Unterscheidung gelte auch, da sie der Natur der Sache entspräche, für den Entw. 2 des BGB., der, soweit es hier interessiert, Gesetz geworden ist. Da dieser im Gegensatz zum Entw. 1, der im § 781 definiert: unbewegliche Sachen sind die Grundstücke, keine solche Definition gäbe, so sei der Begriff des Immobils weiter als der des Grundstücks. Ebenso ist Eck (a. a. O. S. 24) der Meinung, daß die Definition des Entw. 1: unbewegliche Sachen sind die Grundstücke, mit Recht deshalb gestrichen wurde, weil es noch andere unbewegliche Sachen als Grundstücke gäbe; nämlich solche Gebäude, welche nicht Bestand-

Grenze zwischen natürlicher Beweglichkeit und Unbeweglichkeit ist im Einzelfalle vielfach nicht bestimmbar, sie wird es mit den Fortschritten der Technik, welche massive Häuser und Brücken versetzt und Dome abreißt, um sie auf anderen Fundamenten wieder aufzubauen, immer mehr.[1])

Bewegliche Sachen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches sind somit alle Sachen außer den Grundstücken. Es fragt sich deshalb, gehören die Gebäude, welche nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind, oder welche der Berechtigte

---

teile von Grundstücken sind. Und in Übereinstimmung damit führt er S. 106 a. a. O. an, daß man auf die natürliche Beschaffenheit der Sachen Rücksicht zu nehmen habe, und daß das Immobiliarsachenrecht nur insoweit keine Anwendung auf die ihrer Natur nach unbeweglichen Sachen finden könne, als es auf der Einrichtung des Grundbuches beruhe, da ja für die Bauwerke und Anlagen des § 95 BGB. kein Blatt im Grundbuche vorgesehen sei. Insoweit bleibe nur übrig, auf dieselben die Regeln des Fahrnisrechts analog zu erstrecken. Dagegen in allen Beziehungen, bei denen der Mangel des Grundbuchs nicht hindernd im Wege stände, also namentlich außerhalb des Sachenrechts, müsse es dabei bleiben, daß auf alle jene Gebäude und Werke als Immobilien nicht die für bewegliche Sachen bestimmten Regeln, die hier auch dem Verkehrsbedürfnis schlecht entsprechen würden, sondern die für Grundstücke geltenden auszudehnen seien. In gleichem Sinne spricht sich Kohler aus (Rechtsverhältnis zwischen Gasanstalt und Stadtgemeinde S. 59). Ähnlich sagt Gierke S. 47 a. a. O.: es befänden sich unter den Sachen, denen nach § 95 BGB. eine besondere Rechtsstellung eingeräumt sei, auch ihrer Natur nach unbewegliche, z. B. die Bäume einer Baumschule, ein Ausstellungsgebäude, die zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden seien, ferner aber auch Wohngebäude, massive Ställe, die auf Grund eines dinglichen oder persönlichen Rechtes mit dem Grund und Boden verbunden und als selbständige Sachen vom Grundstück losgelöst seien. Trotzdem wären sie damit nicht zu beweglichen Sachen gestempelt. Da aber das BGB. nur von Grundstücken und beweglichen Sachen rede, so bestände hinsichtlich der unbeweglichen Sachen eine Lücke, die auszufüllen Aufgabe der Rechtswissenschaft wäre, damit nicht solche Sachen dem Rechtsverkehr völlig entzogen würden.

[1]) Fuchs I S. 10 u. 11; Schmid S. 17 ff. u. 21 ff.; Cosack § 43 II Ziff. 3; Dernburg III § 4 Ziff. 2; Windscheid-Kipp § 139 S. 600 u. 611 u. § 144 S. 623 in einer Anwendung; Goldmann-Lilienthal I § 26 Ziff. 1; Planck, Vorbem. Ziff. 5; Mundinger I Ziff. V der Einleitung zum Abschn. 2 1. Buch; ebenso a. a. O. Gierke, Eck, Albrecht, Matthiaß, Oertmann u. Wolff a. a. O.; Herbert Meyer a. a. O. S. 293. Er meint S. 273 zu dem Ergebnis der Gleichsetzung der Begriffe Grundstück und unbewegliche Sache könnte man nur kommen, wenn die historische Entwicklung dafür spräche, was er verneint.

in Ausübung eines Rechtes an einem Grundstücke mit diesem verbunden hat, zu den Grundstücken?

Das verneint klar und deutlich § 95 BGB., ohne daß es eines Eingehens auf die an ihn sich knüpfenden Streitfragen über den Umfang der von ihm verlangten Voraussetzungen bedarf. Er lautet: Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werke, das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden ist.

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Diese Gebäude sind daher grundsätzlich bewegliche Sachen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das ergibt sich auch daraus, daß das Gesetz sie nicht einmal zum unbeweglichen Vermögen im Sinne der Vorschriften über die Fahrnisgemeinschaft rechnet. Denn zu den im § 1551 Abs. 2 aufgezählten Gegenständen dieses Vermögens gehören sie wiederum deshalb nicht, weil sie nicht Grundstücksbestandteile sind.

Dieser Ansicht ist nun auch Biermann in der neuesten Auflage seines Werkes beigetreten. Er sagt: „Bewegliche Sachen sind für das Sachenrecht alle Sachen, die nicht Grundstücke sind, daher auch Sachen, die nur zu vorübergehendem Zwecke, sowie Gebäude und andere Werke, die in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grund und Boden verbunden sind, obgleich diese Sachen ihrer Natur nach unbeweglich sind." In gleicher Weise wollen Goldmann-Lilienthal die Sachen des § 95 BGB. in allen Beziehungen den Vorschriften über bewegliche Sachen unterwerfen, ebenso Rehbein und Turnau-Förster. Fuchs sagt treffend: „Alles ist beweglich, was nicht Grundstück ist, d. h. Teil der Erdoberfläche; beweglich sind also auch die Gebäude, wenn sie nicht Bestandteile eines Grundstücks sind."

Jedoch bedarf dieser Rechtssatz einer Einschränkung für die vor dem 1. 1. 1900 errichteten derartigen Gebäude. Denn überall da, wo der Grundsatz superficies solo cedit galt, sind sie mit der Errichtung unbedingt Bestandteile des Grundstücks geworden und damit in das Eigentum des Grundstückseigentümers gefallen. Mit der Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches ist nun an diesen Eigentumsverhältnissen

nichts geändert worden. Das Eigentum des Grundstückseigentümers ist unberührt geblieben.[1]) Dagegen ist allerdings die Bestandteilseigenschaft vom 1. 1. 1900 ab nach neuem Recht zu beurteilen. Das ergibt Art. 181 EG. z. BGB. § 95 BGB. läßt nun aber, wenn Gebäude und Grundstückseigentum in einer Hand vereinigt ist, die Bestandteilseigenschaft nur dann nicht eintreten, wenn das Gebäude nur zu vorübergehendem Zwecke errichtet ist. Es bleibt somit ein Gebäude, das auf Grund eines Rechtes an einem Grundstücke vor dem 1. 1. 1900 im Gebiete jenes Grundsatzes errichtet ist, Bestandteil des Grundstücks, wie wenn es der Eigentümer errichtet hätte.[2])

Von dieser Einschränkung abgesehen, finden also auf derartige Gebäude grundsätzlich die Vorschriften über bewegliche Sachen Anwendung. Diesem Ergebnis stimmen übrigens auch Gierke und Matthiaß a. a. O. zu. Bedarf es aber, um zu ihm zu gelangen, ihrer gezwungenen Konstruktion des Begriffes der unbeweglichen Sache und einer analogen Anwendung?

Als fernere Ausnahme ergibt sich einmal, daß in zwei besonderen Fällen allgemeine Vorschriften über Grundstücke auf derartige Gebäude Anwendung finden. Sodann wird sich andrerseits zeigen, daß in allen Fällen eine Reihe Einzelvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Grundstücke für diese Gebäude gelten. Die erste dieser allgemeinen Ausnahmen zunächst, und zwar die umfassendste gilt, für die auf Grund eines Erbbaurechtes errichteten Gebäude.[3]) Dieses Recht behandelt die Grundbuchordnung völlig wie ein Grundstück, indem sie ihm eigene Grundbuchblätter zuweist. Nach § 1017 Abs. 1 BGB. gelten auch dessen Vorschriften über Grundstücke und damit auch die für körperliche Sachen überhaupt gegebenen für das Erbbaurecht, wie wenn es ein Grundstück wäre; nicht nur sollen sie etwa entsprechende Anwendung finden. (Anders nach Abs. 2 § 1017 die Vorschrift über den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus ihm.[4]) Kurz das Erbbau-

[1]) Habicht § 39 II, 3.

[2]) Niedner zu Art. 181 EG. z. BGB. Anm. 3b δ.

[3]) vgl. Herbert Meyer S. 298 ff. a. a. O.

[4]) Es mag dahingestellt bleiben, wie die streitige Frage zu entscheiden ist, ob lediglich die Vorschriften des BGB. und des EG. z. BGB., oder ob auch sämtliche Vorschriften anderer Gesetze über Grundstücke für das Erbbaurecht gelten sollen. Vgl. einerseits Fuchs S. 274, Fuchs zu 1017, 3a; Staudinger

recht wird behandelt wie eine körperliche Sache, während es andrerseits eine Belastung des Grundstückes ist. Das spricht § 1012 BGB. aus: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht)". Das Erbbaurecht trägt danach, wie Oertmann mit Recht hervorhebt, einen doppelten Charakter: auf der einen Seite ist es eine Belastung eines Grundstücks, auf der anderen wird es den Vorschriften über körperliche Sachen unterstellt. Das letztere ist aber bei einem reinen Gedankenbilde, wie Oertmann überzeugend ausführt, nicht denkbar, denn wie sollte man ein solches als körperliche Sache behandeln? Es ist deshalb nicht das Erbbaurecht als Recht der Gegenstand der Gleichstellung mit dem Grundstücke, vielmehr ist es das belastete Grundstück selbst, in den Beziehungen und in der Begrenzung, wie sie sich aus dem Charakter des Erbbaurechts ergeben, welches den Vorschriften über Grundstücke im § 1017 BGB. unterworfen wird und das den Ausdruck „Erbbaurecht" im § 1017 als den ihm unterworfenen Gegenstand mitumfaßt. Dieser verselbständigte Grundstücksgehalt: das Grundstück als dem Erbbaurecht unterworfenes, ist aber eine körperliche Sache, auf welche sich ohne weiteres die Vorschriften über Grundstücke und damit auch § 94 BGB. anwenden lassen.[1])

Nach ihnen muß das Gebäude, das in Ausübung des Erbbaurechtes von dem Berechtigten aufgeführt worden ist, als wesentlicher Bestandteil dieses selbständigen Erbbaugrundstückes gelten; das Gebäude unterliegt daher in allen Beziehungen den für Grundstücke gegebenen Vorschriften, solange es mit dem belasteten Grundstücke fest verbunden ist, und das Erbbaurecht besteht; denn so lange dauert seine Bestandteilseigenschaft. Da diese eine „wesentliche" ist, ist während ihrer Dauer die Begründung irgendwelcher dinglicher Sonderrechte an dem Gebäude ausgeschlossen. Es ist Gegenstand der hypothekarischen Belastung des Erbbaurechts, nur mit diesem, aber auch notwendig mit

---

Anm. I, 1 zu § 1017; andrerseits Biermann zu 1017; Turnau-Förster zu 1017 I, 1 und Planck Anm. 1 zu 1017.

[1]) vgl. Oertmann a. a. O.; Staudinger III §§ 1012 Ziff. 1c und 1017 I BGB.

ihm, veräußerlich, verpfändbar und pfändbar, ohne daß dadurch, gerade wie bei wesentlichen Grundstücksbestandteilen, auch obligatorische Geschäfte bezüglich des Gebäudes — z. B. der Verkauf auf Abbruch — ausgeschlossen werden.

Soll also das Bauwerk veräußert und übereignet werden, so ist dies nur möglich durch Übertragung des Erbbaurechtes, d. h. durch Auflassung. Ferner geschieht die Ersitzung des Bauwerkes nicht nach Mobiliarrechtssätzen, d. h. durch zehnjährigen gutgläubigen Eigenbesitz, sondern zugleich mit der Ersitzung des Erbbaurechts gemäß § 900 Abs. 2 BGB. Die Belastungen des Erbbaurechtes (Nießbrauch, Grunddienstbarkeiten, Reallasten, dingliches Vorkaufsrecht, Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) ergreifen notwendig das Bauwerk, so daß Einigung und Eintragung notwendig zu ihrer Bestellung gemäß § 873 BGB. und eine Verpfändung des Bauwerkes durch einfache Besitzübertragung und Einigung, wie dies bei beweglichen Sachen möglich, ausgeschlossen ist. Endlich regelt sich die Zwangsvollstreckung nach dem Zwangsversteigerungsgesetz, denn nach § 864 ZPO. unterliegen der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen außer den Grundstücken die Berechtigungen, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten.[1])

Erst mit dem Erlöschen der Bestandteilseigenschaft, sei es wegen Untergangs des Erbbaurechts und damit des „selbständigen Erbbaugrundstücks" als solchen, sei es wegen körperlicher Trennung von ihm, z. B. Abbruch des Gebäudes, ist die Möglichkeit der Begründung besonderer Rechte an einem solchen Bauwerk gegeben.[2]) Denn mit dem dinglichen Rechte erlischt im ersten Falle keineswegs das Eigentum des Berechtigten an dem Gebäude.[3]) Mit Unrecht wollen Planck[4]) sowohl als Turnau-Förster[5]) den § 94 BGB. von einer Anwendung auf das Erbbaurecht ausschließen, weil er für dasselbe nicht passe, während sie § 97 BGB. für anwendbar halten. Die Zubehör-

[1]) vgl. Albrecht a. a. O. S. 361.

[2]) Im Resultat übereinstimmend: Fuchs zu 1017 Anm. 2; Fischer und Schäfer zu § 865 Anm. 3; Windscheid-Kipp § 136 S. 611; Albrecht S. 35; Boehm zu 1017 Anm. 1; Schmid S. 38ff.

[3]) Oertmann S. 187; Wolff S. 81; Albrecht S. 42.

[4]) Anm. 1,2 und 2 zu § 1017 BGB. sowie Anm. 1,4 zu § 97 BGB.

[5]) Anm. 1,2 zu § 1017 BGB.; vgl. Oertmann S. 189 unten.

eigenschaft setzt ja aber nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch begrifflich auch eine körperliche Sache als Hauptsache voraus, mit der ein entsprechendes räumliches Verhältnis bestehen soll; sie kann also ebensowenig für ein Recht begründet werden, als dieses Bestandteile haben kann.[1] Erkennt man also Zubehör eines Erbbaurechtes an, so gibt man ihm die Qualität einer körperlichen Sache, und es ist kein Grund, Bestandteile des Erbbaurechts zu leugnen.[2]

Im übrigen folgt aus der Eigenschaft solcher Gebäude als beweglicher Sachen ohne weiteres die Möglichkeit, daß sie in erheblichem Umfange Vorschriften über Grundstücke unterliegen, und damit komme ich zu dem zweiten Falle allgemeiner Anwendbarkeit solcher Vorschriften auf derartige Gebäude. Wie alle beweglichen Sachen können sie dann unter solche Vorschriften fallen, wenn sie Zubehör eines Grundstückes sind. Die Voraussetzungen des § 97 BGB. können ja auch bei ihnen vorliegen; auch sie können, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sein und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen, ohne daß die Anschauungen des Verkehrs ihrer Zubehöreigenschaft widersprechen. Allein jene sachenrechtlichen Vorschriften, in denen das Grundstückszubehör den Grundstücksvorschriften unterworfen wird,[3] finden durchweg nur dann Anwendung, wenn das Zubehör im Eigentume des Grundstückseigentümers steht. Damit ist allerdings die Anwendbarkeit dieser Vorschriften auf derartige Gebäude etwa aus dem Grunde, weil sie Zubehör des Grundstückes wären, auf dem sie stehen, ausgeschlossen. Denn nur in dem einzigen Falle, in dem, trotz des Eigentums des Grundstückseigentümers auch an dem Gebäude, dessen Mobiliarqualität möglich ist, nämlich wenn das Gebäude nur zu vorübergehendem Zwecke errichtet ist, ist gerade die Zubehöreigenschaft eben wegen dieser vorübergehenden Benutzung für das Grundstück nicht vorhanden. Das ergibt § 97 Abs. 2 BGB.[4]

In den übrigen Fällen aber steht das Eigentum des Errichtenden

---

[1] §§ 926, 1031, 1093, 1096, 1120, 1135, 1192 u. 1199 BGB.

[2] Diese richtige Konsequenz zieht Wolff a. a. O. S. 80.

[3] vgl. auch Dernburg III § 6 Ziff. 4.

[4] Crome § 60c; Planck zu § 97,3; Goldmann-Lilienthal I § 30 I,3; Turnau-Förster zu § 97; Windscheid-Kipp I § 143a.

an dem Zubehörstück zwar nicht der Entstehung der Zubehöreigenschaft, aber der Anwendung jener Vorschriften entgegen.

Es ist daher eine Anwendbarkeit jener für das Zubehör eines Grundstücks geltenden, sachenrechtlichen Vorschriften auf derartige Gebäude allein dann möglich, wenn sie Zubehör eines anderen Grundstücks sind, als dessen, auf welchem sie stehen. Derartige Fälle lassen sich für Gebäude auch sehr wohl denken.[1]) Die Zubehöreigenschaft zu einem fremden Grundstücke ist insbesondere regelmäßig dann gegeben, wenn die Errichtung des Gebäudes von dem Eigentümer des fremden Grundstücks in Ausübung einer Grunddienstbarkeit erfolgt. Denn dann liegt eine nicht nur vorübergehende Bestimmung für den wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache, nämlich des fremden Grundstücks, als dessen Bestandteil nach § 96 BGB. die Grunddienstbarkeit gilt, vor. Das getrennte räumliche Verhältnis, das vielleicht zwischen dem Gebäude und diesem Grundstücke besteht, wird regelmäßig dieser Bestimmung für den Zweck der Hauptsache nicht widersprechen. Eine der Zubehöreigenschaft entgegenstehende Verkehrsanschauung aber, auf welche nach § 97 Abs. 1 Satz 2 BGB. Rücksicht zu nehmen ist, dürfte nur in wenigen Fällen festzustellen sein. Es könnte sich dagegen fragen, ob nicht etwa derartige, in Ausübung einer Grunddienstbarkeit errichtete Gebäude Bestandteile des herrschenden Grundstücks werden?

Zwar mangelt dieser Frage fast jede praktische Bedeutung, da, wenn das Gebäude Bestandteil jenes Grundstückes und nicht Zubehör ist, um so mehr jene sachenrechtlichen Vorschriften der §§ 926 ff. auf dasselbe Anwendung zu finden haben. Allein diese von Albrecht vertretene Ansicht ist auch ohne weiteres zu verwerfen. Bestandteil des herrschenden Grundstücks ist das Gebäude selbstverständlich an sich nicht. Es könnte also nur in Frage kommen, ob es Bestandteil der Grunddienstbarkeit und damit nach § 96 BGB. auch als Bestandteil

---

[1]) vgl. die Beispiele, welche Schmid S. 53 anführt: „Der Eigentümer einer Brennerei auf eignem Grundstücke hat ein daneben liegendes Grundstück dazu gepachtet und auf ihm zum Gewerbebetriebe der Brennerei dienende Gebäude aufgeführt." Nicht besonders erörtert wird der Fall der Errichtung eines derartigen Gebäudes zum Teil auf eigenem und zum Teil auf fremdem Grund und Boden. In diesem Falle wird man ohne weiteres das ganze Gebäude als Bestandteil des eigenen Grundstückes ansehen müssen. So auch RG.; anderer Ansicht Herbert Meyer a. a. O. S. 297.

des herrschenden Grundstücks gilt.[1]) Indessen wie soll eine körperliche Sache Teil eines Rechtes an fremder Sache sein? — Das ist nur dann denkbar, wenn man, wie beim Erbbaurecht, die dem dinglichen Recht unterworfene Sache in den Beziehungen und der Begrenzung, in welchem sie von dem Rechte erfaßt wird, mit dem Rechte selbst identifiziert. Zur Annahme einer derartigen Konstruktion, deren Künstlichkeit auch für das Erbbaurecht nicht verkannt werden kann, fehlt es für die Grunddienstbarkeit mangels jeden praktischen Bedürfnisses auch an jeder inneren Berechtigung. Gegen sie spricht vor allem, daß es eine ähnliche Bestimmung wie die des § 1017, für Grunddienstbarkeiten nicht gibt, und daß das Grundbuch ihnen ein eigenes Grundbuchblatt nicht zuweist, bezw., da es sich ja um Grunddienstbarkeiten handelt, sie nicht unter die Bestandteile des herrschenden Grundstücks, vielmehr getrennt von dem Verzeichnis der Grundstücke aufnehmen läßt, daher von einer derartigen Verkörperlichung des Rechts nichts weiß. Nach § 96 BGB. „gelten" sie ja auch nur als Bestandteile des Grundstückes.

Kommt man so aus dem Gesetz selbst heraus einerseits zu der Annahme, daß derartige Gebäude, die vom Berechtigten auf Grund eines Erbbaurechts errichtet sind, dessen wesentlichen Bestandteile werden, und daß sie andrerseits, wenn sie auf Grund einer Grunddienstbarkeit vom Berechtigten errichtet sind, Zubehör des herrschenden Grundstückes sind, so sind damit auch die Bedenken beseitigt, welche Wolff[2]) zu der unhaltbaren Aufstellung eines dispositiven, dem § 952 BGB. über das Eigentum am Schuldschein nachgebildeten Rechtssatzes des Inhaltes führen: das Eigentum an dem kraft dinglichen Rechtes von dem Berechtigten errichteten Gebäude stehe dem dinglich Berechtigten zu, das Recht eines Dritten an diesem dinglichen Rechte erstrecke sich auf das Werk. Denn für alle anderen dinglichen Rechte, in deren Ausübung jemand ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichten könnte, nämlich der Nießbrauch und die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, bedarf es eines solchen Rechtssatzes nicht, da sie unvererblich und unveräußerlich, deshalb zugleich unpfändbar sind.[3])

---

[1]) vgl. Windscheid-Kipp I § 139a-f.; Albrecht S. 36 ff.

[2]) S. 78 ff.

[3]) §§ 1059, 1061, 1090 Abs. 2, 1092, 1274 BGB.; §§ 857 u. 851 ZPO.

Als subjektiv persönliche Rechte, denen das Gesetz Grundstückscharakter nicht beigelegt hat, können sie auch kein Zubehör und keine Bestandteile haben. Bei Bauwerken, die auf Grund dieser Rechte errichtet sind, kommt daher eine Anwendung von Normen über Grundstücke aus einem der Gründe, welche zu ihr beim Erbbaurecht und bei Grunddienstbarkeiten führen, nicht in Frage. Dagegen stehen dem Erbbaurecht diejenigen selbständigen Gerechtigkeiten gleich, welchen vom Art. 63 EG. z. BGB. oder der Landesgesetzgebung auf Grund der Vorbehalte in den Art. 67—69 und Art. 196 EG. z. BGB. Grundstücksnatur verliehen worden ist. Dazu gehören namentlich: Bergwerk-, Jagd-, Fischerei-, sowie veräußerliche und vererbliche Nutzungsrechte am Grundstück. Auch für die auf Grund solcher Rechte errichteten Gebäude gelten, da sie Bestandteile des verliegenschafteten Rechtes sind, Grundstücksnormen in vollem Umfange.

Neben diesen beiden Fällen, in denen das Gesetz infolge der besonderen Rechtslage der Gebäude, nämlich im zweiten Falle ihrer Zubehör-, im ersten ihrer Bestandteilseigenschaft halber eine Anwendung von Grundstücksnormen vorschreibt, erklärt es auch allgemein einzelne Vorschriften über Grundstücke auf unsere Gebäude für anwendbar. Zunächst gelten nach § 580 BGB. die Vorschriften über die Miete von Grundstücken auch für die Miete von Wohn- und anderen Räumen. Da man nun unter Gebäuden nur Bauwerke[1]) wird verstehen können, welche Räume enthalten,[2]) so muß man alle unsere Gebäude den im § 580 BGB. für anwendbar erklärten Grundstücksnormen unterwerfen.[3]) Das sind nicht nur die im Titel 3 des Abschn. 7 des Obligationenrechts, der von der Miete speziell handelt, für Grundstücke gegebene Sondervorschriften,[4]) sondern man wird mit Schmiel[5]) eine Anwendbarkeit aller im Bürgerlichen Gesetzbuche für die Miete von Grundstücken gegebenen Sonderregeln aus § 580 BGB. folgern müssen. So gilt m. E. für die Ansprüche aus Vermietung unserer Gebäude die kurze Verjährungsfrist des § 196 Ziff. 6 BGB. nicht, die übrigens auch bei richtiger Auslegung des Wortes „gewerbsmäßig"

[1]) vgl. den Gegensatz im § 95 „Gebäude und andere Bauwerke".
[2]) vgl. Wolff S. 88.
[3]) vgl. Buhl § 2 I.
[4]) §§ 537 Abs. 2, 551 Abs. 2, 556, 559—563, 565, 1, 566, 571, 572, 576—579.
[5]) Schmiel S. 41 u. 42.

ohne weiteres nur in seltenen Fällen zutreffen wird. Es ist vielmehr § 197 BGB. anzuwenden, ohne daß es nötig wäre, eine stillschweigende Verlängerung der Frist anzunehmen, wie Crome es für Bedürfnisfälle vorschlägt.[1]) Ein Ausweg, der auch deshalb ausgeschlossen ist, weil § 225 BGB. eine Erschwerung der Verjährung durch Rechtsgeschäfte für unwirksam erklärt. Aus dem gleichen Grunde wie im § 197 BGB. finden auf die Miete derartiger Gebäude auch die §§ 1056, 1423, 1663, 2135 BGB. Anwendung, welche beim Nießbrauch dem Eigentümer, bei der ehemännlichen bezw. elterlichen Nutznießung der Ehefrau bezw. dem Kinde, sowie bei der Nacherbschaft dem Nacherben nach Beendigung der Nutznießung, bezw. des Vorerbenverhältnisses ein außerordentliches Kündigungsrecht geben.[2])

Das Gesetz erklärt weiter im § 837 den Besitzer eines solchen Gebäudes in gleicher Weise wie den Eigenbesitzer des Grundstücks für den durch den Einsturz des Gebäudes entstehenden Schaden für verantwortlich. Allerdings nicht jeden Besitzer, sondern nur den, der in „Ausübung eines Rechtes" das Gebäude besitzt. Mit dem „Recht" sind aber nicht nur dingliche gemeint, sondern auch alle obligatorischen mit inbegriffen, wie Pacht, Miete, Leihe.[3]) Das ergibt der Wortlaut, der nicht von einem Recht am Grundstücke spricht. So bleiben allein die gewiß nicht zahlreichen Fälle offen, in denen jemand durch den Einsturz eines Gebäudes beschädigt wird, das ein Nichtberechtigter, ohne Eigenbesitzer des Grundstücks zu sein, auf fremdem Grund und Boden zu vorübergehendem Zwecke errichtet hat. In diesen Fällen wird mit § 823 BGB. meist Abhilfe geschaffen werden können. Endlich verleihen die §§ 916, 1027, 1065 u. 1090 BGB. in mehr oder minder weitem Umfange dem Eigentümer solcher Gebäude, die in Ausübung eines dinglichen Rechts errichtet sind,[4]) die Rechte des Grundstückseigentümers aus den §§ 905 ff. BGB.;[5]) zugleich unterwerfen sie sie der Beschränkung der Negatorienklage, welche § 506 BGG. enthält. Das im § 909 BGB. gegebene Verbot erscheint aber nicht

[1]) Anm. 19 a. a. O. zu § 59; vgl. auch Eck S. 106.

[2]) Schmiel S. 43.

[3]) Neumann zu § 837.

[4]) Bezüglich des Erbbaurechtes vgl. oben u. § 1017 BGB.

[5]) vgl. Planck zu § 905 Anm. 5 u. zu § 906, 907 Anm. 2 u. zu §§ 908 BGB.; Turnau-Förster I Anm. 6 zu § 906 BGB.

nur zu ihren Gunsten gegeben. Es gilt vielmehr zugunsten der Eigentümer aller derartigen Gebäude; denn es gilt zugunsten jedes, der ein Interesse an der Aufrechterhaltung der Stütze des Grund und Bodens besitzt.[1])

Das sind die Ausnahmefälle von der Regel, welche das Bürgerliche Gesetzbuch durch besondere Vorschriften im einzelnen gibt. Es beseitigt mit ihnen selbst alle berechtigten Zweifel, die gegenüber der grundsätzlichen Anwendbarkeit der Vorschriften über bewegliche Sachen erhoben werden könnten.[2]) Zwar hat man in der Literatur noch weitere Fälle finden wollen, in denen der Grundsatz der rechtlichen Beweglichkeit zu Mißständen führen und deshalb durchbrochen werden soll.[3]) Indessen mit Unrecht. Es kann weder ein Bedürfnis noch ein Recht zu weiteren Ausnahmen von der Regel des Gesetzes anerkannt werden. Nur da, wo ein Ausspruch des Gesetzes fehlt, und in Fällen, für welche es keinen Rechtssatz gibt, aber nicht da, wo der gegebene Rechtssatz im Einzelfalle zu Mißständen führen oder andere vorteilhaft sein könnten, nicht aus Zweckmäßigkeitsgründen ist die Berechtigung zu analoger Anwendung von Rechtssätzen gegeben, die der Gesetzgeber für andere Fälle aufstellt.[4]) Deshalb kein Recht zur Ausnahme, aber auch kein Bedürfnis. Um hierfür den Nachweis zu führen, bedarf es eines Eingehens auf die einzelnen Fälle, in denen man Gründe zu Ausnahmen hat finden wollen.

Zunächst ist die Geltung der im § 477 BGB. aufgestellten kurzen Verjährungsfrist des Anspruchs auf Wandlung und Minderung und Schadensersatz beim Kauf beweglicher Sachen für derartige Gebäude verneint worden.[5]) Indessen ist ein Zweckmäßigkeitsgrund dafür weder vorgebracht noch ersichtlich. Das Gesetz gibt ja denjenigen, welche sich gegen die zu frühe Verjährung ihrer Ansprüche schützen wollen, in Satz 2 des Abs. 1 des § 477 BGB. die Möglichkeit dazu,

[1]) Schmiel S. 34.

[2]) Solche vom Gesetz selbst beseitigte Zweifel finden sich bei Buhl § 21; Eck S. 106; Crome Anm. 19 zu § 59.

[3]) Desgl. Schmiel S. 24 ff.

[4]) Welche Unsicherheit ein Abgehen von diesem Grundsatze zeitigt, dafür gibt Wolff (S. 78) ein Beispiel, der auf diese Weise sogar zur Aufstellung eigner „dispositiver Rechtssätze" kommt (s. oben S. 13); vgl. auch Wolff S. 74 Anm. 7 und Dernburg Bd. 1 § 30.

[5]) Eck S. 106; Crome Anm. 19 zu § 59; Golde S. 13.

indem es eine Pflichtverlängerung durch Vertrag zuläßt.[1]) Die gleichen, hier aber auch berechtigten Bedenken, beim Werkvertrage zerstreut das Gesetz selbst im § 638 BGB., in dem es für Bauwerke hier fünf Jahre als Verjährungsfrist festsetzt.

Die Gebäude, welche unter § 95 BGB. fallen, sind Bauwerke. Wenn das Gesetz den Bestellern von Bauwerken fünf Jahre für die Geltendmachung ihrer Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln zusichert, so hat das seinen Grund darin, daß die Auffindung von Fehlern bei Bauten oft besonders schwierig ist und mancherlei Mängel erst nach Ablauf mehrerer Jahre erkennbar hervortreten.

Sodann hat man § 859 Abs. 2 BGB. ausschließen und Abs. 3 des gleichen Paragraphen auf unsere Gebäude anwenden wollen.[2]) Indessen sind beide Bestimmungen ihrem Inhalte nach völlig gleich.[3]) Lediglich sprachliche Erwägungen sind es, die zu einer Trennung der Bestimmungen geführt haben. Die Anwendung des Abs. 2 auf unsere Gebäude erscheint indessen auch ohne allzu groben Verstoß gegen die Sprache zulässig; spricht man doch von der Wegnahme von Festungen. Ähnlich muß man auch bei unseren Gebäuden unter Übergabe im Sinne des § 929 BGB. die Besitzeinräumung, unter „Verlieren und Abhandenkommen" im Sinne der §§ 935 u. 1006 BGB. jeden unfreiwilligen Besitzverlust verstehen. Die Notwendigkeit einer analogen Anwendung des Abs. 3 § 859 ist daher nicht gegeben; denn auch ohne sie können Zweifel über die Zulässigkeit und den Umfang des Selbsthilferechts auch für die Besitzer derartiger Gebäude nicht entstehen. Es ergibt sich aus ihrer natürlichen Beschaffenheit von selbst, daß nicht die „Wiederabnahme" durch Entsetzung des Täters aus dem Besitz erfolgen wird.

Auf die Bestimmung des § 867 BGB., daß der Besitzer einer Sache, dem dieselbe auf ein in dem Besitz eines anderen befindliches Grundstück gelangt ist, die Sache auf dem fremden Grundstücke aufsuchen,

---

[1]) Crome a. a. O. will mit einer Auslegung des Parteiwillens, der Annahme einer stillschweigenden Vereinbarung dahin helfen, das wird sehr selten möglich sein.

[2]) Schmiel S. 26 ff.

[3]) Anders im Entw. 1. Hier wurde bei beweglichen Sachen nur eine Selbsthilfe gegen den Täter, bei unbeweglichen aber auch gegen jeden Dritten gewährt; vgl. Mugdan VII S. 62 ff.

der Besitzer des Grundstückes die Wegschaffung der Sache nicht verhindern darf, ist auf solche Gebäude entgegen der Ansicht von Schmiel [1]) nicht auszudehnen.[2]) Mit dem gleichen Rechte könnte man diese Bestimmung auf alle beweglichen Sachen anwenden, denn auch bei anderen beweglichen Sachen kann der Fall ihrer Nützlichkeit und Brauchbarkeit gegeben sein.[3]) Ebenso wie in diesen Fällen mangelt es aber meines Erachtens auch hier an einem unbedingten Bedürfnis für die Zuerkennung eines solchen Anspruchs. Dieser hat doch seinen Grund lediglich darin, daß selbst der Eigentümer in den Besitz seiner auf ein fremdes Grundstück geratenen Sache nicht wieder gelangen kann, wenn nicht der Besitzer des Grundstücks den Besitz der Sache erlangt hat.[4]) Denn erst dann sind die Klagen aus §§ 985, 1006 u. 1007 BGB. gegeben; denn sie richten sich nur gegen den Sachbesitzer. Meines Erachtens stehen dem verlierenden Besitzer ohne weiteres die Klagen aus § 1007 BGB., und wenn er zugleich Eigentümer ist, aus §§ 1006 u. 985 BGB. gegen den Besitzer des betreffenden Gebäudes zu. Damit entfällt auch das Bedürfnis und das Recht einer analogen Anwendung des § 867 BGB. auf sie, selbst dann, wenn man zur Besitznahme im Sinne des § 867 BGB. eine Handlung des Besitznehmens fordert.[5])

Zu Zweifeln könnte dagegen die Bestimmung der §§ 891 u. 892 BGB. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs Anlaß geben. Es könnte fraglich erscheinen, ob derselbe sich nicht auch auf die Rechtsverhältnisse des auf dem Grundstücke stehenden Gebäudes dann erstreckt, wenn sich ein Hinweis auf das Eigentum eines Dritten an ihm im Grundbuch nicht findet. Diese Frage ist meines Erachtens selbst für den Fall zu verneinen, daß das Gebäude im Grundbuch bei

---

[1]) a. a. O. S. 28—30; ebenso Gierke S. 37; Eck S. 106; Neumann, Komm. zu § 935.

[2]) Wenn sie nicht deshalb Anwendung findet, weil der Gebäudeeigentümer auch Besitzer des Grundstücks ist, was regelmäßig der Fall sein wird, und die abzuholende Sache auf dem Grundstück sich befindet, z. B. dem Hof des Gebäudes, dem Fußboden des nicht gedielten noch unterkellerten Schuppens; vgl. Strohal S. 34 u. 35.

[3]) Z. B. in einen Wagen fällt ein fremder Gegenstand; in ein Sofa zwischen die Polsterung, in gefüllte Getreidesäcke ein Ring.

[4]) vgl. Turnau-Förster § 667; Planck zu § 867 Anm. 1 u. 2b.

[5]) Biermann zu § 867 BGB.

der Beschreibung des Grundstücks in Spalte 7 oder in Spalte 6 und 10 des Bestandsverzeichnisses im preuß. Formular verzeichnet ist[1].) Denn es handelt sich in Wahrheit nicht um dingliche Rechtsverhältnisse des Grundstücks, auf welche sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs allein bezieht derartige Gebäude sind ja nicht Bestandteile des Grundstücks —, sondern es handelt sich um Angaben rein tatsächlicher Natur über den Umfang und die Beschaffenheit des Grundstücks. Diese werden aber von dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nach richtiger herrschender Meinung nicht erfaßt.[2]) Eine Ansicht, die gerade mit Bezug auf derartige Gebäude von der Mehrheit der Mitglieder der Kommission für die 2. Lesung geteilt worden ist[3].)

Wenn Schmiel[4]) weiter die Vorschriften über den Inhalt des Eigentums (§§ 905 ff.) allgemein und nicht nur in dem beschränkten Umfange, den das Gesetz ergibt, auf unsere Gebäude anwenden will, so geht er meines Erachtens fehl; denn eines solchen Schutzes bedarf der obligatorisch berechtigte Gebäudeeigentümer nicht; kann er doch auf Grund seines Vertragsverhältnisses den Grundstückseigentümer zur Gewährung des erforderlichen Schutzes anhalten. Das Gesetz gewährt ja auch im übrigen dem Pächter und Mieter keinen solchen direkten Schutz.[5]) Wer aber ohne jedes Recht auf fremdem Grund und Boden zu vorübergehendem Zwecke ein Gebäude errichtet, bedarf keines weiteren Schutzes, als ihn § 823 BGB. ihm gewährt. Ebensowenig bedarf es

[1]) Für diesen Fall beziehen sie Fischer u. Schäfer zu § 865 Anm. 1 a α.

[2]) vgl. Neumann zu § 95 Ziff. 4; Turnau-Förster I zu § 95 Anm. 3; Planck zu § 892 I, 1 u. § 95 Ziff. 5; Staudinger zu § 892 II B Ziff. 2 u. 3; Goldmann-Lilienthal 1. Aufl. S. 570; Cosack § 180 II; Dernburg § 47 Ziff. 2; Fuchs zu § 892 Anm 5 Ab.

[3]) Mugdan III S. 440 ff. und Künzel a. a. O. S. 142; vgl. hierzu Wolff S. 81 Abs. 2; zu weitgehend dagegen Fischer und Schäfer zu § 865 ZPO. Anm. 1 a α sowie Albrecht S. 42, welche bereits mit dem Erlöschen des Rechts stets eine Konsolidation und ein Erlöschen des Eigentums am Gebäude eintreten lassen wollen. Das kann die Absicht des Gesetzes nicht sein. Ähnlich lassen Planck Anm. 3 Abs. 2 zu § 1017 BGB.; Fuchs Anm. 5 d zu 1017 BGB.; Turnau-Förster Anm. 9 zu 928, sowie Neumann Anm. 4 zu 1017 BGB.; Windscheid-Kipp § 223 in Übereinstimmung mit den Mot. III 474 bei Aufgabe des Erbbaurechts dessen Verschmelzung mit dem Eigentum am Grundstück und daher völlige Freiheit desselben eintreten.

[4]) a. a. O. S. 34 ff.

[5]) Abgesehen von der Besitzstörungsklage aus § 862 BGB.

auch einer Anwendung der §§ 912 ff. BGB., wenn der Pächter oder ein sonst obligatorisch Berechtigter oder ein dinglich Berechtigter überbaut, zu deren Gunsten. Das verlangt Dernburg[1]) zwar, aber ohne Begründung. Sie müssen sich mit dem Schutze, den § 226 BGB. ihnen gewährt, begnügen.

Dagegen wird man Dernburg[2]) recht geben müssen, wenn er im Falle der Dereliktion eines solchen Gebäudes es nicht der Möglichkeit einer Aneignung durch jedermann aussetzen, sondern in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangen lassen will, also den § 959 BGB. für unanwendbar erachtet. Der Übergang in das Eigentum des Grundstückseigentümers ergibt sich meines Erachtens aber in solchem Falle aus dem Gesetz selbst, aus § 95 mit zwingender Notwendigkeit. Das Gebäude wird mit der Aufgabe des Besitzes nicht herrenlos, sondern Bestandteil des Grundstückes, auf dem es steht, denn es fallen die Voraussetzungen fort, derentwegen ihm die Bestandteilseigenschaft entzogen ist. Einen vorübergehenden Zweck, zu dem es errichtet ist, gibt es nicht mehr. Es ist daher auch nicht mehr zu einem solchen mit dem Grund und Boden verbunden. Ist es aber wegen der Erbauung in Ausübung eines Rechtes am Grundstück kein Bestandteil desselben, so fällt auch dieser Grund und seine Wirkung nachträglich fort, wenn der Erbauer oder sein Rechtsnachfolger es, sei es unter Aufgabe jenes Rechtes oder ohne Aufgabe desselben, derelinquiert, also den Willen kundgibt, dieses Gebäude nicht mehr in Ausübung seines Rechtes auf dem fremden Grund und Boden stehen zu haben. Das wird man trotz des Wortlautes des Satzes 2 des Abs. 1 § 95 BGB.: Das gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werke, das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden ist — annehmen können. Muß man doch auch trotz desselben eine solche Konsolidation des Gebäudes zum Bestandteil des Grundstückes dann jedenfalls eintreten lassen, wenn das Gebäude nach dem Erlöschen des Rechtes vom Grundstückseigentümer zum Eigentum erworben wird.

Was sodann die Anwendung der Vorschriften über das Pfand-

---

[1]) III § 83 Ziff. 2b; gegen ihn Planck zu § 912 Anm. 1c und Cosack § 211 IV, 4] sowie Schmiel S. 35; Wolff S. 110.

[2]) III § 4 Ziff. 2.

recht an beweglichen Sachen angeht, so ist es durchaus nichts besonderes, daß durch dessen Bestellung das gepfändete Gebäude infolge der notwendigen Besitzeinräumung an den Pfandgläubiger in gewissem Sinne wertlos für den Eigentümer wird. Das ist ja bei der Verpfändung aller beweglichen Sachen der Fall und unschwer durch Sicherungsübereignung zu umgehen.[1])

Schließlich ist auch nicht ersichtlich, weshalb man die Verfügungsmacht über derartige Gebäude beschränken sollte; in den Fällen der ehemännlichen, elterlichen und vormundschaftlichen Verwaltung, sowie bei der Nacherbschaft[2]) besteht sie in diesen Fällen doch auch über andere Vermögensobjekte von hohem Werte, z. B. Kostbarkeiten (vgl. § 1818 BGB.).

Es ergibt sich somit, daß der Grundsatz: „Derartige Gebäude sind bewegliche Sachen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs" zu durchaus brauchbaren Ergebnissen führt und daß, soweit eine Ausnahme von ihm geboten erscheint, das Gesetz selbst die Handhabe dazu bietet.

Gehen wir nun zu den Vorschriften der die Zwangsvollstreckung betreffenden Gesetze über, so ist von entscheidendster Bedeutung, ob die ZPO. in ihren §§ 864 ff. derartige Gebäude der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen,[3]) und damit zugleich dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung unterwirft.[4]) Denn die Zivilprozeßordnung gibt, ähnlich wie das Bürgerliche Gesetzbuch, eine genaue Erklärung des Umfanges des unbeweglichen Vermögens in ihrem Sinne; dagegen nicht eine Bestimmung des beweglichen Vermögens, so daß letzteres negativ dahin festgestellt werden muß: Beweg-

[1]) vgl. Schmiel S. 37; Biermann in Iherings Jahrb. Bd. 34 S. 199.

[2]) §§ 1445, 1487, 1519, 1643, 1686, 1821 u. 2113 BGB.

[3]) 2. Titel des Abschn. 2 des 8. Buches. Für diejenigen Bezirke, in denen das Grundbuch noch nicht angelegt ist, treten das Zwangsversteigerungsgesetz und die damit sowohl als auch mit dem Immobiliarsachenrecht des BGB. eng zusammenhängenden §§ 864 ff. ZPO. erst mit dem Zeitpunkt in Kraft, in welchem das Grundbuch als angelegt anzusehen ist (§ 172 ZVG. und Art. 189 ff. des BGB.). Bis dahin richtet sich daher nicht nur das Zwangsversteigerungsverfahren ins unbewegliche Vermögen, sondern auch der Umfang des ihm unterliegenden Vermögens nach dem bisherigen Recht. Dieses entscheidet daher auch, ob bis dahin solche Gebäude der Zwangsvollstreckung ins bewegliche oder ins unbewegliche Vermögen unterliegen. Gaupp, Vorbem. II zu § 864; Fischer-Schäfer, Vorbem. zu § 864.

[4]) § 869 ZPO.

liches Vermögen im Sinne der Zivilprozeßordnung sind alle Vermögensgegenstände, welche nicht zum unbeweglichen Vermögen in ihrem Sinne gehören.[1]) Denn auch diese Einteilung in bewegliches und unbewegliches Vermögen ist eine ausschließliche. Das ergeben ja die Ausdrücke selbst, ganz abgesehen davon, daß die Zivilprozeßordnung Vorschriften für die Zwangsvollstreckung in eine dritte Art von Vermögensgegenständen überhaupt nicht kennt, es aber doch unmöglich in ihrer Absicht gelegen hat, irgendwelche Vermögensobjekte grundsätzlich der Zwangsvollstreckung zu entziehen.

Unbewegliches Vermögen im Sinne der Zivilprozeßordnung sind zunächst die Grundstücke. Das ergibt § 864 ZPO. Er sagt jedoch nicht, was unter Grundstücken zu verstehen sei, und verweist damit auf den für das gesamte bürgerliche Recht im Bürgerlichen Gesetzbuch aufgestellten Begriff. Dieser umfaßt, wie oben dargelegt, das abgegrenzte Stück der Erdoberfläche mit seinen Bestandteilen, soweit diese nicht wesentliche sind und an ihnen fremde Rechte bestehen.[2]) Dazu kommen noch nach § 864 ZPO. die Berechtigungen, für welche die Vorschriften über Grundstücke gelten; das ist also vor allem nach § 1017 BGB. das Erbbaurecht; im übrigen sind es die auf Grund der landesgesetzlichen Vorbehalte durch solche Vorschriften den Grundstücken gleichgestellten, sogen. selbständigen Gerechtigkeiten.[3]) Endlich zählt § 864 ZPO. noch auf: eingetragene Schiffe. Nach § 865 ZPO. treten außerdem diejenigen Gegenstände dazu, auf welche sich die Hypothek beim Grundstück und die Berechtigungen sowie das eingetragene Pfandrecht bei Schiffen bezieht, und zwar soweit sie Zubehörgegenstände sind, unbedingt und ohne weiteres, alle anderen dagegen erst vom Augenblick der sie mitumfassenden Beschlagnahme des Grundstücks. Bis zu diesem Zeitpunkt können die letztgenannten wie bewegliches Vermögen gepfändet werden. Auf welche Gegenstände nun die Hypothek bei Grundstücken und Gerechtigkeiten sich bezieht, welche das Schiffspfandrecht umfaßt, kann unerörtert bleiben — das sagt das BGB. in den §§ 1120 ff., die nach §§ 1017 BGB. auch für jene Gerechtigkeiten in Anwendung kommen. Danach sind es:

---

[1]) Petersen, Anm. 1 zu § 803; Gaupp, Anm. 1 zu § 803; Struckmann-Koch, Anm. 1 Abs. 2 zu § 803; Schmiel S. 45.

[2]) vgl. oben S. 3 u. 7, sowie Gaupp zu 864 Anm. I,1.

[3]) Art. 63, 67—69 u. 196 EG. z. BGB.

a) Die getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile, soweit sie nicht mit der Trennung in das Eigentum eines Eigenbesitzers, eines dinglich oder eines obligatorisch im Besitz des Grundstückes befindlichen Nutzungsberechtigten fallen (§§ 1120, 954—957 BGB.) und weder veräußert und vom Grundstück entfernt, noch innerhalb der Grenze ordnungsmäßiger Wirtschaft getrennt und vom Grundstück entfernt sind.

b) Die Zubehörstücke, welche im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen (§ 1120 BGB.), soweit sie nicht veräußert und vom Grundstück entfernt sind, oder die Zubehöreigenschaft vor der Beschlagnahme innerhalb der Grenze ordnungsmäßiger Wirtschaft erloschen ist (§ 1121 BGB.).

c) Miet- und Pachtzinsforderungen, mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, sowie Versicherungsgelder in gewissem, hier nicht interessierendem Umfange (§§ 1123—1130 BGB.).

Das ist der Umfang des unbeweglichen Vermögens im Sinne des achten Buches der Zivilprozeßordnung. Es erhellt aus ihm ohne weiteres, daß unsere Gebäude nur in 2 Fällen darunter fallen, nämlich:

1. wenn sie Bestandteil einer Immobilargerechtigkeit (eines Erbbaurechtes oder einer selbständigen Gerechtigkeit) sind, und
2. wenn sie Zubehör eines Grundstückes sind und dem Grundstückseigentümer gehören;

jene Fälle, in denen sie auch im übrigen Grundstücksvorschriften unterstellt sind.[1])

Nur dann — dann aber auch ausschließlich nach Abs. 2 des § 865 ZPO. — unterliegen sie der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. In allen anderen Fällen sind sie daher zum beweglichen Vermögen im Sinne der Zivilprozeßordnung zu rechnen. Die Zwangsvollstreckung in unsere Gebäude erfolgt also nach den Vorschriften des Titels 1 Abschn. 2 des achten Buches der ZPO.[2])

---

[1]) vgl. oben.

[2]) Ebenso Schmiel S. 44 u. 45; Gaupp zu § 864 Anm. I, 1; Biermann in Ihering S. 200; auch Petersen Anm. 1 zu § 803, sowie die Kammergerichtsentscheidung bei Mugdan-Falkmann Bd. 2 S. 354; auch Scherer, Nr. 223 VII d u. die dort zitierte Entscheidung alten Rechts; vgl. wegen des nicht dem Grundstückseigentümer gehörenden Zubehörs §§ 55 u. 90 ZVG. Danach er-

Es ergibt sich somit eine völlige Übereinstimmung in der Behandlung derartiger Gebäude im Bürgerlichen Gesetzbuch und in den Zwangsvollstreckungsvorschriften der Zivilprozeßordnung und damit des Zwangsversteigerungsgesetzes.

Auch hier macht die praktische Durchführung dieses Ergebnisses in keiner Weise Schwierigkeiten.[1] Der Gerichtsvollzieher pfändet — vorausgesetzt, daß der Schuldnereigentümer sich im Besitz des Gebäudes befindet — das Gebäude als solches nach § 808 ZPO., indem er es in Besitz nimmt, d. h. dem Schuldner den Gewahrsam, den unmittelbaren Besitz, wie § 808 ZPO. im Abs. 2 als Regel vorschreibt, beläßt und für sich und seinen Gläubiger mittelbaren Besitz ergreift.[2] Eine Ergreifung auch des unmittelbaren Besitzes am Gebäude als Ganzem, wie sie § 808 ZPO. in Gefährdungsfällen anordnet, erscheint deshalb nicht möglich, weil darin zugleich eine Entsetzung des Schuldners aus dem Besitze des bebauten Grundstückes liegen würde, zu der der Gläubiger regelmäßig keine Berechtigung haben wird; ebensowenig wie er bei der Pfändung der in einem Zimmer befindlichen Sachen den Schuldner aus dem Besitz dieses Zimmers setzen darf.[3] Eine Pfändung der einzelnen Materialien ist nach Abs. 2 § 94 BGB. ausgeschlossen, der sie zu wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes erklärt, an denen nach § 93 BGB. besondere Rechte nicht bestehen können. Mittelbaren Besitz und Eigentum an dem Gebäude aber überträgt er dem Ersteigerer durch Abtretung des Herausgabeanspruches seines Auftraggebers gegen den Schuldner nach §§ 870 u. 931 BGB. Diese Abtretung ersetzt die Ablieferung der Sache, von der § 817 ZPO. in Abs. 2 spricht; denn es ist nicht einzusehen, warum nicht die zum Eigentumsübergange erforderliche Übergabe seitens des Pfandgläubigers in derselben Weise soll erfolgen können, wie seitens des Eigentümers, warum er sich also nicht in gleicher Weise der Übergabesurrogate als

---

streckt sich zwar nicht die Beschlagnahme (§ 20 ZVG.), aber unter Umständen die Versteigerung auch auf sie. Eine Erweiterung des obigen Grundsatzes.

[1] In der oben angegebenen Kammergerichtsentscheidung beruht die Unmöglichkeit einer Vollstreckung darauf, daß nicht der Anspruch auf Herausgabe des Gebäudes gepfändet worden ist, sondern der auf Herausgabe der Materialien, die aber als selbständige Sachen gar nicht existieren, also ein Anspruch auf Herausgabe von res futurae.

[2] vgl. Seuffert Anm. 3f. zu 808.

[3] vgl. darüber auch unten; auch Strohal S. 34 u. 35.

Übereignungsmittel soll bedienen können. Ist der Ersteigerer aber Eigentümer des Gebäudes, so hat er gegen den unmittelbar besitzenden Schuldner die Klage aus § 985 BGB. auf Herausgabe, da der letztere ein Recht zum Besitze ihm und seinen Rechtsvorgängern gegenüber ja nicht hat (§ 896 BGB.); es sei denn, daß der Ersteigerer der Grundstückseigentümer ist, der zur Überlassung des Grundstücks und damit auch seiner Bestandteile verpflichtet ist. Zu einem Bestandteil wird aber mit der Eigentumsübergabe das Gebäude, wenn es nicht etwa nur zu vorübergehendem Zwecke erbaut ist.[1]) Eine Durchführung der Zwangsvollstreckung dagegen in der Art, daß der Gerichtsvollzieher nach dem Zuschlag den Besitz des Gebäudes dem Ersteigerer körperlich übergibt, indem er den Schuldner entsetzt, ähnlich wie der Gerichtsvollzieher die im Gewahrsam des Schuldners belassenen Möbel zum Zwecke der Übergabe diesem wegnimmt und den Besitz dem Ersteigerer einräumt, erscheint aus dem gleichen Grunde bedenklich, wie eine Besitzentsetzung bei der Pfändung,[2]) weil, solange das Gebäude steht, der Besitz an ihm als Ganzem notwendig eine Ausübung des Besitzes an dem Grundstück, das es bedeckt, darstellt; also eine Besitzstörung gegenüber dem Besitzer des Grundstückes.[3]) Auf den Besitz am Grundstück hat der Gläubiger und damit der Ersteigerer aber nur dann einen Anspruch, er darf den Schuldner nur dann aus dem Besitz des Grundstücks setzen, wenn das Recht des Schuldners zum Besitze dieses Grundstücks oder seine Ausübung (z. B. des Nießbrauchs) zugleich gepfändet und übergegangen ist. Es bliebe daher allein die Möglichkeit übrig,

[1]) Über die Durchführung des Herausgabeanspruchs im Wege des § 883 ZPO. vgl. unten Gaupp zu § 804 BGB. Anm. III, 2; Seuffert Anm. 3 zu § 804 BGB. Für das Vertragspfandrecht erkennen Cosack § 245 III Ziff. 1; Dernburg III § 272 Ziff. 1; Neumann zu § 1242 II, 1; Planck Anm. 1a zu 1242 und Staudinger Anm. 1a zu 1242 eine Anwendbarkeit des § 929 Satz 2 bis § 931 an. Die Vorschriften über das Vertragspfandrecht gelten aber doch nach § 804 ZPO., soweit dieser nicht etwa Sonderbestimmungen enthält, analog auch für das Pfändungspfandrecht; vgl. Petersen Anm. 1 zu 804; Gaupp Anm. 3 zu 804; Seuffert Anm. 2 zu 814 und Anm. 3 zu 804.

[2]) vgl. oben.

[3]) Der Schuldner würde seine Einwendungen gegen diese Art der Vollstreckung im Wege des § 766 ZPO. anbringen können, auch stände ihm die Besitzstörungsklage aus §§ 861, 862 BGB. zu auf Wiedereinräumung des Besitzes, sowie Beseitigung des Gebäudes als besitzstörend.

der Gerichtsvollzieher entfernte das Gebäude von dem Grundstück, um es dem Ersteigerer zu übergeben. Wenn aber das Gebäude abgerissen wird, erhält der Ersteigerer etwas anderes als Erfüllung, als er ersteigert hat, nicht ein Gebäude, sondern dessen Materialien. Diese braucht er nicht anzunehmen, zumal sie für ihn oft auch wenig Wert haben werden. Ein Abbruch aber vor der Versteigerung und ein Verkauf der Materialien ist deshalb unmöglich, weil ein Pfandrecht, solange das Gebäude steht, nur an ihm als Ganzem, nicht an den einzelnen Materialien begründet werden kann, denn sie sind nach § 94 Abs. 2 BGB. wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Ein Pfandrecht an einer zusammengesetzten Sache kann aber niemals das Recht zur Loslösung ihrer Bestandteile und deren Versteigerung geben. Die Zivilprozeßordnung spricht stets nur von der „gepfändeten Sache"; gepfändet ist aber nur die Sache als Ganzes.[1]) Das Recht des Schuldners, die Sache bis zum Zuschlage auszulösen, würde auch durch eine derartige Zerstörung der Sache beeinträchtigt. So bleibt als einzige Art der Durchführung der Zwangsvollstreckung gegen den Schuldner die Abtretung des Herausgabeanspruches übrig, wie sie oben dargestellt ist.[2]) In gleicher Weise hat die Zwangsvollstreckung auch dann zu erfolgen, wenn sich das Gebäude im Besitz eines zur Herausgabe bereiten Dritten oder des Gläubigers befindet (§ 809 ZPO.). Ist dagegen ein Dritter Besitzer, der nicht zur Herausgabe bereit ist, so geschieht sie nach § 886 ZPO. im Wege der Pfändung und Überweisung des Anspruchs des Schuldners gegen den Dritten auf Herausgabe.

Mit Recht bedauert Schmiel, daß es somit für derartige Gebäude an einer der Zwangsverwaltung ähnlichen Vollstreckungsart fehlt, die sich auf die Erträgnisse erstreckt. Infolgedessen werden die Fälle, in denen tatsächlich dem Schuldner ein dem Nutzen des Gläubigers gegenüber unverhältnismäßig großer Schaden durch die Zwangsvoll-

---

[1]) Ein gepfändetes Rind kann der Gerichtsvollzieher nicht schlachten und in Teilen verkaufen, einen Wagen darf er nicht zerlegen.

[2]) Mit dieser Art der Zwangsvollstreckung werden nicht nur die unter Umständen recht erheblichen Kosten des Abbruchs für den Gläubiger erspart, der Erlös wird auch in vielen Fällen ein besserer sein, da dem Ersteigerer die Möglichkeit einer besseren Verwertung durch Vermietung an den Schuldner, Verkauf an den Grundstückseigentümer offen bleibt.

streckung entsteht, nicht sehr zahlreich sein, da, wie bereits erwähnt, die Fälle ausscheiden, in denen das Gebäude in Ausübung eines Erbbaurechts oder einer Grunddienstbarkeit errichtet ist. Ist es aber in Ausübung eines Nießbrauchs oder einer persönlichen Dienstbarkeit aufgeführt, so wird es im Interesse der Gläubiger liegen, die Ausübung dieses Rechtes mit zu pfänden und mit dem Gebäude zu übertragen. Damit wird eine bessere Verwertung erzielt. Für denjenigen, der zu den Rechten an dem Grundstück im Satze 2 des § 95 nur dingliche Rechte zählt, bleiben lediglich die Fälle übrig, in denen ein Gebäude nur zu vorübergehendem Zwecke erbaut ist. Hier kann man aber, da dies Gebäude nicht für lange Zeit erbaut wurde, Abbruch also doch beabsichtigt war, gegenüber den übrigen Fällen der Zwangsvollstreckung ins bewegliche Vermögen von einem besonders erheblichen Schaden nicht reden.

Abgesehen von der grundlegenden Einteilung ihrer Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in solche ins bewegliche und unbewegliche Vermögen[1]) gibt die Zivilprozeßordnung an verschiedenen Stellen besondere Normen für Grundstücke[2]) und für unbewegliche Sachen[3]) an, während sie andererseits Sonderregelungen für bewegliche Sachen enthält.[4]) Da die Zivilprozeßordnung bezüglich eines dieser Begriffe eine Bestimmung nicht gibt, muß man dieselben aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch herleiten.[5]) Zu den Grundstücken gehören unsere Gebäude nach der Zivilprozeßordnung nicht. Es sind daher die Vorschriften, welche die Zivilprozeßhandlung für Grundstücke gibt, nicht anwendbar. In dem einzigen Falle, in dem eine Anwendung einer solchen Vorschrift auch auf unsere Gebäude notwendig erscheinen könnte, gibt das Gesetz wiederum selbst die Handhabe dazu, indem es in § 257 bestimmt: „Ist die Geltendmachung des Anspruchs auf Räumung eines Grundstückes, eines Wohnraumes oder eines anderen Raumes an den Eintritt

[1]) Es sind die §§ 7, 24, Abs. 2, 26, 58, 257, 266, 325 Abs. 3, 787, 799, 800. 810, 932, 938, 977 ff.

[2]) Es sind die §§ 7, 24 Abs. 2, 26, 58, 257, 266, 325 Abs. 3, 787, 799, 800, 810, 932, 938, 977 ff.

[3]) §§ 24, 848, 858, 885.

[4]) §§ 777, 838, 847, 854, 883, 885 Abs. 2, 897 u. 930.

[5]) Der Begriff „bewegliches Vermögen" ist im Sinne dieser Einteilung auch in § 930 gebraucht.

eines Kalendertages geknüpft, so kann Klage auf künftige Räumung erhoben werden." Da Gebäude begrifflich Räume enthalten, so findet diese Bestimmung auch für Ansprüche auf Räumung eines derartigen Gebäudes Anwendung. Aber auch zu den unbeweglichen Sachen der Zivilprozeßordnung wird man derartige Gebäude nicht rechnen können, denn das für die Feststellung dieses Begriffes heranzuziehende Bürgerliche Gesetzbuch[1] identifiziert unbewegliche Sachen mit Grundstücken.[2] Es wäre auch ein eigenartiges Ergebnis, wollte man annehmen, die Zivilprozeßordnung zählte unsere Gebäude zu den unbeweglichen Sachen, während sie Bestandteile des unbeweglichen Vermögens nach ihr nicht sind. Daß das der Wille des Gesetzes nicht ist, daß es vielmehr zu den unbeweglichen Sachen nur solche des unbeweglichen Vermögens rechnet, ergibt sich auch klar aus § 848 ZPO., nach dessen Abs. 3 die Zwangsvollstreckung in die herauszugebende ununbewegliche Sache, im Falle der Pfändung des Herausgabeanspruches „nach den für die Zwangsvollstreckung in unbewegliche Sachen geltenden Vorschriften" bewirkt werden soll.[3] Es besteht auch irgend ein praktisches Bedürfnis zur Anwendung der für unbewegliche Sachen von der Zivilprozeßordnung gegebenen Vorschriften nicht, vielmehr im Falle des § 848 ZPO. sogar eine Unmöglichkeit. Denn wie sollte in solche Gebäude, welche nicht im Grundbuche eingetragen sind, eine Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vollzogen werden? — Auch § 885 ZPO. läßt sich auf derartige Gebäude wenigstens dann nicht anwenden, wenn der Gläubiger des Herausgabeanspruches nicht zugleich zum Besitze des vom Gebäude bedeckten Grundstückes dem Schuldner gegenüber berechtigt ist, also z. B. regelmäßig in dem eben besprochenen Fall, wenn der Ersteigerer des gepfändeten und versteigerten Gebäudes, das durch die Abtretung des Herausgabeanspruches seitens des Pfandgläubigers in sein Eigentum übergegangen ist, seinen Herausgabeanspruch geltend macht. Denn wollte man hier nach § 885 ZPO. vollstrecken, so würde der Gerichtsvollzieher eine Besitzstörung dem Schuldner gegenüber vornehmen, zu der er nicht berechtigt ist; er würde nämlich den Schuldner aus dem Besitz der bebauten Grund-

[1] Schmiel S. 47 unten und 48 oben.

[2] vgl. Seuffert zu § 24 Anm. 1.

[3] vgl. den fast übereinstimmenden § 847 für den Fall der Pfändung eines Herausgabeanspruches beweglicher Sachen.

stücksfläche setzen, während er doch nur das Gebäude dem Schuldner fortnehmen und dem Gläubiger übergeben soll. Es trifft also durchaus § 883 ZPO. zu. Daß dieses Wegnehmen regelmäßig nur durch Abreißen des Gebäudes geschehen kann, ist eine Besonderheit dieser Sache, die sie mit anderen teilt. Denn auch Maschinen werden in solchen Fällen vielfach zerlegt werden müssen. In den Fällen aber, in denen die Herausgabe auf dem Grundstück zu erfolgen hat (z. B. der Nießbraucher hat das von ihm errichtete Gebäude vermietet und verlangt es vom Mieter zurück), bedarf es auch einer Anwendung des § 885 ZPO. nicht. Denn liegt nicht auch in der Besitzentsetzung ein Wegnehmen, in der Besitzeinreihung eine Übergabe? — Man wird meines Erachtens auch hier § 883 ZPO. anwenden können, ohne in der Sache über die Ausführung der Zwangsvollstreckung Zweifel zu erwecken.[1]) Auch im übrigen macht die Anwendung der Vorschriften der Zivilprozeßordnung über bewegliche Sachen keine Schwierigkeit, im Gegenteil erscheint sie in einzelnen Fällen durchaus wünschenswert, z. B. in §§ 777, 838.

Die Konkursordnung endlich verwendet in den §§ 13 und 47 den Begriff des unbeweglichen Vermögens, wie aus der Verbindung mit dem Ausdruck Zwangsvollstreckung hervorgeht, im Sinne der §§ 864 ff. ZPO.[2]) Unsere Gebäude fallen daher nicht unter sie, ebensowenig aber unter die Vorschriften, welche die Konkursordnung über Grundstücke,[3]) und welche sie über unbewegliche Gegenstände enthält.

Man muß auch für die Konkursordnung die Begriffe des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten lassen, da sie selbst dieselben nicht erklärt. Bei den Vorschriften über Grundstücke ergibt sich die Unanwendbarkeit auch wiederum in einzelnen Fällen aus dem Mangel der Eintragungsfähigkeit. Im § 21 aber, dessen Anwendung notwendig sein könnte, ermöglicht sie das Gesetz, wie bereits öfters, dadurch, daß es den Grundstücken Wohn- und andere Räume gleichstellt. Eine Notwendigkeit zur Ausdehnung der Bestimmung des § 134 Ziff. 1 auf derartige

---

[1]) Es handelt sich lediglich um den gleichen Wortstreit, wie bei § 859 BGB., vgl. darüber oben! Übereinstimmend Struckmann-Koch, Anm. 1 zu § 885; Gaupp, Anm. 1 zu 885; a. a. Schmid S. 46 u. 47 u. Albrecht S. 28. Letzterer verwechselt § 885 Abs. 2 mit § 883. Nicht scharf Seuffert Anm. 1 zu 885 u. Petersen Anm. 1 zu 885.

[2]) vgl. Sydow-Busch Anm. 4 zu § 42.

[3]) §§ 14 Abs. 2, 21, 24, 49 Ziff. 2 u. 113 f.

Gebäude, wie Dernburg[1]) sie für gegeben erachtet, kann nicht anerkannt werden. Kann doch der Konkursverwalter ohne Genehmigung des Gläubigerausschusses auch die wertvollsten Kostbarkeiten aus freier Hand verkaufen. Es wäre wiederum ein eigenartiges Ergebnis, wollte man unter die beweglichen Sachen des § 134 unsere Gebäude rechnen, während man sie dem gleichen Begriff in § 126 KO. unmöglich unterstellen kann, da hier die Anwendung des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsgesetzes vorausgesetzt wird.[2])

Auch für die Konkursordnung sowohl als die Einzelbestimmungen der Zivilprozeßordnung ergibt sich von selbst die überall durchgreifende Ausnahme für Gebäude, die auf Grund eines Erbbaurechts oder sonst einer selbständigen Gerechtigkeit errichtet sind, sowie eine Ausnahme für solche, welche Zubehör eines Grundstückes sind, in dem Umfange wie sie durch § 865 ZPO. geboten wird.

Faßt man die für die einzelnen behandelten Gesetze gefundenen Ergebnisse zusammen, so führt es bei allen übereinstimmend zu einem völlig brauchbaren Resultate dahin: derartige Gebäude sind durchweg bewegliche Sachen. Sie unterstehen nur den Vorschriften für Grundstücke, für unbewegliche Sachen, unbewegliche Gegenstände und unbewegliches Vermögen, wenn das Gesetz es ausdrücklich vorschreibt, oder wenn sie Bestandteile oder Zubehör unbeweglicher Gegenstände sind.

---

[1]) III § 4 Anm. 3.

[2]) vgl. Sydow-Busch Anm. 1 zu 126 sowie Sarwey-Bossert Anm. 1 zu 126; Wolff, Komm. z. KO. zu § 126 Ziff. 2 und zu § 134 Anm. 3 Abs. 2.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.